



Dès lors, il est envisagé d'adapter le règlement du PLU, ou plus particulièrement le cahier des prescriptions architecturales, et de permettre ainsi l'édification de nouvelles constructions à toits plats en dehors du secteur pour lequel l'architecture traditionnelle du village reste à préserver.

**2.c. Impact sur les pièces du PLU**

La modification souhaitée ne porte que sur la possibilité de construire des bâtiments à toits plats en zones U et AU du PLU, à l'exception du centre du village. Par conséquent, ni le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ni les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ni le plan de zonage ne sont sujets à une quelconque modification.

Cette modification simplifiée du PLU n'a donc d'impact que sur le règlement, et plus particulièrement sur l'annexe I de celui-ci, à savoir le cahier des prescriptions architecturales.

Les règles relatives à l'aspect des toitures seront modifiées au sein de ce cahier des prescriptions architecturales du règlement du PLU pour adapter le document aux méthodes de construction actuelles.



DEPARTEMENT DU  
TERRITOIRE DE BELFORT  
COMMUNE DE VÉZELOIS



**P**lan  
**L**ocal  
d'**U**rbanisme

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2  
RELATIVE À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES NOUVELLES  
CONSTRUCTIONS EN ZONES U ET AU**

**B – PROJET DE MODIFICATION**

Engagement de la procédure de modification simplifiée par arrêté du Maire du : ..... 08 février 2018  
Mise à disposition du public de l'ensemble du dossier : ..... du 16 avril 2018 au 19 mai 2018  
Approbation du PLU par délibération du conseil municipal du : .....



**Cabinet RUEZ & Associés**  
SARL de Géomètre-Expert  
19 rue du Général Leclerc - 25200 MONTBELIARD  
Tél : 03 81 91 72 03 - Fax : 03 81 91 31 99  
cabinet.ruez@orange.fr / http://cabinetruez.fr

16064 – Mars 2018



## 1. PLU avant la modification : extrait de l'annexe I du règlement

« III – VOLUMÉTRIES

[...]

### 1.-TOITURES

#### Types de toiture autorisés

- Elles seront obligatoirement à deux pans pour les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes, le sens du faîtage étant parallèle à la plus grande dimension du bâtiment. Les éléments de toitures couvrant des parties de bâtiment (dépendances ou autres), accolées au bâtiment principal, pourront être à un pan, si la ligne de faîtage est appuyée au mur. En tout état de cause, l'ensemble devra former une unité architecturale harmonieuse.
- La pente des toitures sera comprise entre 30° et 45° ; une pente différente pourra être admise pour les annexes accolées au bâtiment principal ; dans ce cas, la pente minimale sera de 25°. Il n'est pas fixé de pente minimale pour les petites dépendances (maximum 20 m<sup>2</sup> de superficie) et abris de jardins.
- Les croupes en pignon sont autorisées sur 1/3 maximum de la hauteur du faîtage.
- Les bâtiments à usage agricole ou d'activités pourront avoir une pente minimale de 16° pour une surface hors œuvre supérieure à 100 m<sup>2</sup> ; les autres bâtiments, d'une superficie inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, auront une pente de 30° minimum. En secteur Ns, la pente de la toiture peut être inférieure à 16°.
- Pour les toitures translucides (piscines, serres, vérandas vitrées...), la pente de toiture n'est pas réglementée.
- **Cheminées**  
Elles doivent être simples, et bien proportionnées, de conception traditionnelle locale. Dans la mesure du possible, les conduits doivent être regroupés et se situer le plus près possible du faîtage. »

## 2. Exposé des motifs

### 2.a. PLU et élaboration du cahier des prescriptions architecturales

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Vézelois a été initialement approuvé par délibération du Conseil municipal le 29 septembre 2003.

Dans le cadre des études menées lors de l'élaboration de ce PLU, le diagnostic communal a mis en évidence que, malgré la proximité de Belfort, Vézelois reste une commune rurale, au cadre de vie préservé.

Ce constat ressort ainsi du rapport de présentation qui met notamment en exergue le « caractère traditionnel du village », toujours présent malgré un certain manque d'homogénéité architecturale.

Aussi, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) intègre un objectif de protection du patrimoine bâti traditionnel de la commune, en prenant également en compte les constructions « en deuxième ligne ».

À ce titre, un certain nombre de règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (articles 11 des zones du PLU) ont été établies par renvoi au cahier des prescriptions architecturales annexé sous cote I audit règlement du PLU. Ce cahier des prescriptions architecturales impose ainsi, dans un souci de préservation de l'architecture traditionnelle du village, des toitures à 2 pans sur l'ensemble du territoire communal.

### 2.b. Contexte communal

La délimitation des zones constructibles du PLU, tel qu'il a été adopté en 2013, permet encore à ce jour de répondre notamment à des objectifs de poursuite de la croissance de la commune et de diversification de l'offre de logement.

De plus, la commune doit toujours répondre à une demande régulière de nouvelles constructions, et les méthodes de constructions actuelles tendent à favoriser une architecture plus moderne, comportant notamment des toits plats. Toutefois, ces derniers sont interdits par le règlement du PLU en vigueur.

Si l'obligation de réaliser des toits à 2 pans reste justifiée dans et autour du centre ancien du village (secteur identifié sur le schéma ci-après), elle ne semble pas adaptée aux secteurs d'extension plus récente. En effet, ces derniers sont caractérisés par une architecture plus contemporaine, sans lien réel avec le village ancien, à l'exception toutefois de certains secteurs, visibles depuis la rue principale et qui ont un impact direct sur le paysage bâti du vieux village.



### 3. PLU après modification : extrait de l'annexe I du règlement

« III – VOLUMÉTRIES

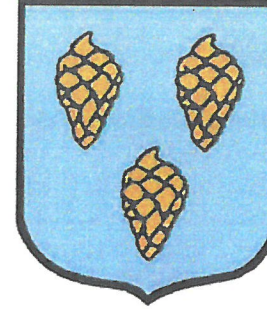
[...]

1.-TOITURES

#### Types de toiture autorisés

- Elles seront obligatoirement à deux pans pour les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes, le sens du faîtage étant parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.  
Les éléments de toitures couvrant des parties de bâtiment (dépendances ou autres), accolées au bâtiment principal, pourront être à un pan, si la ligne de faîtage est appuyée au mur. En tout état de cause, l'ensemble devra former une unité architecturale harmonieuse.
- La pente des toitures sera comprise entre 30° et 45° ; une pente différente pourra être admise pour les annexes accolées au bâtiment principal ; dans ce cas, la pente minimale sera de 25°.  
Il n'est pas fixé de pente minimale pour les petites dépendances (maximum 20 m<sup>2</sup> de superficie) et abris de jardins.
- Les croupes en pignon sont autorisées sur 1/3 maximum de la hauteur du faîtage.
- Les bâtiments à usage agricole ou d'activités pourront avoir une pente minimale de 16° pour une surface hors œuvre supérieure à 100 m<sup>2</sup> ; les autres bâtiments, d'une superficie inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, auront une pente de 30° minimum.  
En secteur Ns, la pente de la toiture peut être inférieure à 16°.
- Pour les toitures translucides (piscines, serres, vérandas vitrées...), la pente de toiture n'est pas réglementée.
- Par exception aux dispositions précédentes, en dehors du secteur identifié en jaune au plan ci-après, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes peuvent comporter des toits plats.

**VÉZELOIS**



DEPARTEMENT DU  
TERRITOIRE DE BELFORT

COMMUNE DE VÉZELOIS

**A**

**P**lan

**L**ocal

d'**U**rbanisme

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2 RELATIVE À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS EN ZONES U ET AU

### A – EXPOSÉ DES MOTIFS

1. RAPPEL DE LA PROCÉDURE
2. EXPOSÉ DES MOTIFS

Engagement de la procédure de modification simplifiée par arrêté du Maire du : ..... 08 février 2018  
Mise à disposition du public de l'ensemble du dossier : ..... du 16 avril 2018 au 19 mai 2018  
Approbation du PLU par délibération du conseil municipal du : .....



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

**Cabinet RUEZ & Associés**  
SARL de Géomètre-Expert  
19 rue du Général Leclerc - 25200 MONTBELIARD  
Tél : 03 81 91 72 03 - Fax : 03 81 91 31 99  
cabinet.ruez@orange.fr / http://cabinetruez.fr

16064 – Mars 2018



## 1. Rappel de la procédure de modification simplifiée du PLU

La modification simplifiée de la Commune de Vézelois est encadrée par les articles suivants du Code de l'urbanisme :

### Article L. 153-45 :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

### Article L. 153-47 :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

### Article L. 153-48 :

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

## 2. Modifications à apporter au PLU

Au sein de l'annexe I du règlement du PLU, il est ajouté le paragraphe suivant et le schéma afférent avant celui relatif aux cheminées :

- Par exception aux dispositions précédentes, en dehors du secteur identifié en jaune au plan ci-après, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes peuvent comporter des toits plats.

